

Лизинг жилой недвижимости в Республике Беларусь

Потапейко Е.А., Витковская А.К., Штакал В.Ф.
Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Одной из наиболее актуальных проблем экономики Беларуси на современном этапе остается жилищная проблема.

Необходимость развития жилищного лизинга в Республике Беларусь обусловлены следующими причинами:

- жилищный лизинг способствует росту доступности жилья, поскольку лизинговые операции в определенной мере обеспечивают финансовыми ресурсами потребителей со средним уровнем доходов;
- жилищный лизинг выступает в качестве дополнительного механизма финансирования жилищного строительства и способствует притоку дополнительных инвестиций в жилищную сферу;
- лизинговые операции дают возможность получить и использовать жилье задолго до момента его полной оплаты.

Лизинговые платежи – основная составляющая цены договора лизинга. Укрупненно цену договора лизинга можно представить следующей формулой:

Цена договора лизинга = вознаграждение лизингодателя + инвестиционные расходы – выкупная стоимость.

С 2015 года установлена льгота по НДС для операций по передаче в финансовый лизинг с правом выкупа предмета лизинга физическим лицам. Лизингодатель при наличии определенных Налоговым кодексом документов может применить освобождение от НДС к своему вознаграждению и к части лизингового платежа, возмещающего инвестиционные расходы лизингодателя, за исключением инвестиционных расходов, возмещаемых в стоимости предмета лизинга.

Для решения задач, связанных с работой лизинговой отрасли Беларуси и защитой корпоративных интересов ведущими лизинговыми компаниями страны была создана Ассоциация лизингодателей Беларуси. Ассоциация активно взаимодействует с органами государственной власти, судами, прочими ведомствами.

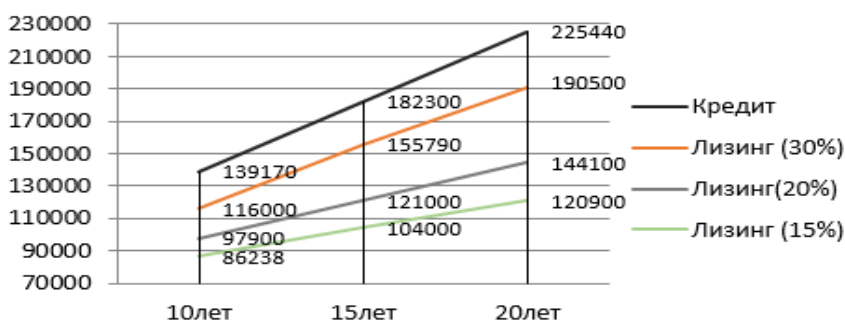
Получить в лизинг можно как новую квартиру, так и вторичное жилье, а также еще строящиеся квартиры.

С готовым жильем нет никаких принципиальных проблем. Квартира может быть приобретена лизинговой компанией по договору купли-продажи у определенного продавца для конкретного лизингополучателя. Что касается нового, которого еще нет в натуре, то в этом случае для совершения сделки между продавцом объекта и лизинговой компанией, скорее всего, будет заключаться не договор долевого строительства, а предварительный договор купли-продажи.

В данный момент лишь лизинговые компании, находящиеся в составе банковских структур могут позволить себе такие высокие риски, которые связаны со сдачей жилья в лизинг физическим лицам.

Кроме того, хочется отметить, что в Беларуси нет ни одной лизинговой компании находящейся в составе строительных компаний, а ведь это могло бы сократить число сторон участвующих в лизинговой сделке.

В целом видно, что лизинг дает потребителю существенную выгоду. Однако достаточно остро стоит вопрос продления срока на который компании готовы выдать лизинг. В данный момент это возможно лишь на 10 лет, что приводит к непомерно высоким ежемесячным платежам, даже с более низкой, по сравнению с кредитной, ставкой. Ниже представлен график сравнения кредита и лизинга под различные ставки по лизингу (рисунок).



Сравнительная диаграмма кредита и лизинга

Кроме того, нормативно-правовая база недостаточно развита и не предусматривает всех рисков и гарантий для обеих сторон сделки.

На данный момент в Республике Беларусь было осуществлено лишь две сделки передачи жилья в лизинг физическому лицу, из них один случай – возвратный лизинг.

Несмотря на явные денежные выгоды, лизинг имеет свои преимущества и недостатки (таблица).

Преимущества и недостатки лизинга жилой недвижимости

Недостатки		Преимущества	
Для лизингодателя	Для лизингополучателя	Для лизингодателя	Для лизингополучателя
Собственные затраты на строительство;	Пользование объектом на правах аренды при долгосрочной оплате стоимости объекта;	Постоянный доход;	Не требуется крупных первоначальных затрат;
		Индексирование оплаты;	Возможность смены жилья;
		Отсутствие крупных вложений на поддержание доходов;	Удобная схема оплаты;
Большие сроки окупаемости;	Позволяет получать налоговые льготы;		
	Право собственности переходит после оплаты стоимости жилья;	Затраты (например, страхование) может оплачивать лизингодатель;	
Сохранение права собственности на жилье на период действия договора;		Освобождение от выплаты НДС	
	Нет выигрыша от повышения остаточной стоимости жилья.	Короткие сроки рассмотрения заявки	
		Товарный кредит с правом его выкупа;	
		Может использоваться в случаях кредитных ограничений и невозможности привлечения для этих целей заемных средств;	
Малый срок сделки		Возможность дальнейшего использования предмета лизинга;	Отсутствие залога;
Высокие ежемесячные платежи			
Обязательная регистрация сделки лизинга		Минимальный риск потерять сам предмет лизинга	Ответственность лизинговой компании за качество жилья
		Освобождение от выплаты НДС	

Реализация механизма лизинга в жилищной сфере позволит: улучшить жилищные условия населения; оптимизировать для арендатора и арендодателя ежемесячные суммы платежей. Дополнительными направлениями стимулирования лизинговых операций в жилищной сфере должны стать: разработка методики определения лизинговых платежей в жилищной сфере, оптимизирующей ежемесячные суммы платежей для арендатора и арендодателя; увеличение сроков предоставления лизинга.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь.
2. Налоговый кодекс (Особенная часть). Закон Республики Беларусь от 29 декабря 2009 г. № 71-3, рег. номер в НРПА 2/1623 от 30 декабря 2009 г. (Статьи 91, 92, 93, 94, 100, 102, 107, 140, 154, 155, 172, 176, 184, 185, 187, 189, 257, 286, 288, 327).
3. О вопросах регулирования лизинговой деятельности: Указ Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99, рег. номер в НРПА 1/14857 от 26 февраля 2014 г.
4. О некоторых вопросах совершенствования лизинговой деятельности в Республике Беларусь. Указ Президента Республики Беларусь от 24 сентября 2009 г. № 465, рег. номер в НРПА 1/10990 от 25 сентября 2009 г.
5. Об утверждении Правил осуществления лизинговой деятельности. Постановление Правления Национального банка Республики Беларусь от 18 августа 2014 г. № 526, рег. номер в НРПА 8/29069 от 1 сентября 2014 г.